

oleh

Mohd. Harith Abdul Hamid
Jabatan Pengurusan Hartabenda dan Penilaian
Fakulti Ukur Universiti
Teknologi Malaysia

1.0 Pengenalan

Bagi semua harta tanah yang diberi milik, surat hakmiliknya didaftarkan dan disimpan di Pejabat Tanah atau pun di Pejabat Pendaftaran Hakmilik di mana yang berkaitan. Surat hakmilik dapat ditakrifkan sebagai bukti pemilikan yang sah bagi sesuatu harta tanah oleh seseorang individu.

Semua transaksi yang sah perlu/akan didaftarkan di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran Hakmilik selepas hakmilik yang berkaitan dikeluarkan terhadap harta tanah berkenaan. Dalam konteks ini, Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik dapat diertikan sebagai agensi pusat transaksi harta tanah (Central Land Transaction Agency).

Di antara butir-butir harta tanah yang terdapat di dalam sesuatu surat hakmilik adalah seperti berikut :-

- Jenis dan Nombor Hakmilik
- Lokasi harta tanah dari segi mukim/bandar, daerah dan kawasan ianya terletak
- Kategori Kegunaan Tanah
- Jenis Kepentingan - iaitu Pajakan atau Pegangan Kekal
- Keluasan Tanah
- Cukai Tahunan
- Syarat khas dan syarat-syarat nyata yang dikenakan terhadap tanah
- Sekatan kepentingan - contoh lot Bumiputra, Lot Rezab Melayu dsb.
- Nama tuan punya semasa dan yang terdahulu
- Bebanan seperti butiran gadaian, kaveat, pengambilan balik tanah dan sebagainya yang melibatkan harta tanah tersebut
- Pelan tanah berkenaan

Sebelum mana-mana transaksi harta tanah diakui sah, ianya perlulah dipohon melalui Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik untuk didaftarkan ke dalam surat hakmilik harta tanah berkenaan.

2.0 Milikan Harta Tanah

Secara amnya buat masa kini, khususnya di Negeri Johor Darul Takzim, tiada sekatan yang dikenakan terhadap rakyat Malaysia mahupun rakyat luar negeri memiliki harta tanah kecuali apabila harta tanah berkenaan adalah tanah Rezab Melayu atau harta tanah Lot Bumiputra. Dalam konteks harta tanah Rezab Melayu, ianya tidak boleh sama sekali dipindah milik kepada bangsa asing.

3.0 Sekatan Kepentingan Dalam Surat Hakmilik Dari Segi Pindahmilik

Secara amnya terdapat dua jenis sekatan utama kepentingan pindahmilik dalam surat hakmilik, seperti berikut :-

a. Sekatan Kepentingan Pindahmilik Terhadap Lot Bebas*

Sekatan kepentingan pindahmilik terhadap lot bebas yang didaftarkan dalam surat hakmiliknya berbunyi seperti berikut :-

"Tanah yang dikurniakan ini tidak boleh dijual, dipajak, dicagar, digadai ataupun dipindahmilik dengan apa cara sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan atau menjual tanah ini tanpa kebenaran Penguasa Negeri".

(*Lot Bebas - lot yang bukan bertaraf Rezab Melayu atau Lot Bumiputra).

Dalam mengenakan sekatan kepentingan seperti di atas, apa yang diharapkan oleh pihak Penguasa Negeri ialah, pindah milik harta tanah tersebut tidak boleh dilakukan sewenang-wenangnya (tidak digalakkan) selepas ianya diberi milik oleh Penguasa Negeri, tetapi tuan punya perlu memohon dan seterusnya perlu mendapat kebenaran Penguasa Negeri terlebih dahulu untuk melakukan urusan berikutnya - iaitu transaksi berikutnya perlu direstui oleh Penguasa Negeri.

b. Sekatan Kepentingan Pindahmilik Lot Bumiputra

Sekatan kepentingan pindahmilik bagi Lot Bumiputra yang didaftarkan dalam surat hakmilik berbunyi seperti berikut :-

"Tanah yang terkandung di dalam hakmilik ini, apabila sahaja bertukar miliknya kepada seorang Bumiputra, maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak atau dipindah milik dengan apa cara sekalipun kepada orang yang bukan Bumiputra tanpa persetujuan Penguasa Negeri".

4.0 Kesan Sekatan Kepentingan Pindahmilik Dalam Proses Jual/beli dan Pindahmilik Berikutnya

Bagi harta tanah yang bukan tanah Rezab Melayu, sekatan kepentingan pindahmilik jika ada dinyatakan dalam surat hakmilik akan menentukan sama ada kebenaran perlu dipohon terlebih dahulu dari Penguasa Negeri sebelum ianya boleh dijual/beli dan seterusnya dilakukan pindahmilik harta tanah tersebut.

a. Sekatan Kepentingan Pindahmilik Terhadap Lot Bebas

Bagi harta tanah kategori ini, sekatan tersebut khususnya tidak menyekat urusan jual/beli harta tanah tersebut tetapi apa yang tidak dibenarkan ialah pindahmilik seterusnya. Untuk maksud pindahmilik, sekiranya sekatan kepentingan dinyatakan dalam surat hakmiliknya, tuan punya perlu terlebih dahulu mendapatkan kebenaran bertulis dari pihak Penguasa Negeri bagi membenarkan pindah milik dilakukan selepas proses jual beli selesai.

Kebeneran tersebut perlu dipohon oleh tuan punya melalui Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik kepada Penguasa Negeri khususnya Exco Negeri, bagi membolehkan butir-butir pindah milik didaftarkan dalam surat hakmilik di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik.

b. Sekatan Kepentingan Pindahmilik Lot Bumiputra

Dalam kes ini, kesan sekatan kepentingan ini ialah seperti berikut :-

1. Harta tanah tersebut adalah bertaraf Lot Bumiputra. Ini bererti bahawa hanya Bumiputra sahaja boleh memiliki harta tanah tersebut, dan
11. Harta tanah ini berkemungkinan juga dijual, dipajak atau dipindah milik kepada orang yang bukan Bumiputra dengan syarat kelulusan pindah milik telah dipohon terlebih dahulu daripada Penguasa Negeri.

Bagi maksud pindah milik harta tanah kategori ini kepada orang bukan Bumiputra, tuan punya perlu terlebih dahulu mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak Penguasa Negeri bagi membenarkan pindah milik dilakukan selepas proses jualbeli selesai.

- Seperti dalam kes (a), kebenaran tersebut perlu dipohon terlebih dahulu oleh tuan punya melalui Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik kepada Penguasa Negeri, khususnya Exco Negeri, bagi membenarkan pindah milik berikutnya didaftarkan ke dalam surat hakmilik di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik.

Mesyuarat Exco Negeri dipengerusikan oleh Menteri Besar.

c. Harta Tanah Yang Bebas Dari Sekatan Kepentingan Pindahmilik

Bagi harta tanah kategori ini, sekiranya mana-mana sekatan kepentingan pindahmilik tidak didaftarkan dalam surat hakmiliknya, tuan punya tidak perlu terlebih dahulu memohon kebenaran Penguasa Negeri bagi memindah milik harta tanahnya. Dalam hal ini, tuan punya bebas melaksanakan pindah milik dengan sipembeli. Pendaftaran pindah milik tersebut masih perlu dilakukan di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik di mana berkaitan.

5.0 Proses Memohon Kebenaran Pindahmilik Dari Penguasa Negeri Bagi Harta Tanah (Lot Bebas dan Lot Bumiputra) Yang Dikenakan Sekatan Kepentingan Pindahmilik

Kesan :
x ref: ~~4.1.1~~
Bagi harta tanah (lot bebas dan lot Bumiputra) yang dikenakan sekatan kepentingan pindahmilik sepertimana yang dinyatakan, kesan sekatan kepentingan tersebut ialah pindahmilik ditegah sama sekali tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran dari Penguasa Negeri untuk melakukan demikian.

Permohonan bagi mendapatkan kebenaran tersebut, boleh dilakukan oleh tuan punya harta tanah yang terlibat melalui Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik kepada Penguasa Negeri, dengan mengisikan "Borang Permohonan Kebenaran Memindah Milik Tanah" yang terdapat di Pejabat Tanah dan bayaran yuran proses sebanyak \$10.00 (Ringgit : Sepuluh Sahaja) akan dikenakan.

Jawapan/kebenaran dari Penguasa Negeri berkaitan dengan permohonan yang telah dibuat akan diperolehi melalui Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, dan tempoh yang terlibat mungkin memakan masa selama 3 hingga 6 bulan dari tarikh permohonan dibuat. Tempoh tersebut diperlukan, bagi pihak Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik, membuat semakan permohonan dengan merujuk kepada pemaju, pihak Perbadanan Kemajuan Negeri Johor jika berkaitan dan pihak-pihak lain yang terlibat sebelum laporan boleh dilengkapkan untuk memajukan permohonan tersebut bagi maksud memperolehi kebenaran Penguasa Negeri.

Semasa memajukan permohonan kebenaran pindah milik, bukti-bukti bagi menyokong alasan-alasan yang telah dikemukakan perlu disertakan dan kelulusan/kebenaran yang akan diberi adalah bergantung kepada pertimbangan Penguasa Negeri.

Kebenaran yang diberi oleh Penguasa Negeri adalah bebas daripada apa-apa bayaran kecuali apabila harta tanah yang dimaksudkan telah dijualbeli terlebih dahulu sebelum kebenaran pindahmilik diperolehi. Dalam kes ini, bayaran penalti akan dikenakan oleh Penguasa Negeri terhadap tuan punya.

Contoh :-

Bagi rumah teres satu tingkat yang telah dijualbeli terlebih dahulu sebelum kebenaran pindahmilik dari Penguasa Negeri diperolehi, penalti berjumlah \$400.00 (Ringgit : Empat Ratus) akan dikenakan dan perlu dijelaskan dalam masa 6 bulan dari tarikh kebenaran diberi. Penalti ini dikenakan oleh Penguasa Negeri sebagai satu syarat memberi kebenaran pindahmilik. Sekiranya tempoh tersebut luput, dan permohonan pindahmilik masih belum dikemukakan, rayuan hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri untuk dipertimbangkan sekali lagi. Jumlah penalti tersebut akan bergantung kepada kes-kes yang terlibat.

\$5000 ? per lot
\$200 per lot.

6.0 Kes Yang Membenarkan Lot Bumiputra Dipindahmilik Kepada Orang Bukan Bumiputra Dan Kesannya Ke Atas Harta Tanah Tersebut.

- a. Di Negeri Johor Darul Takzim, terdapat dua kes utama yang membolehkan harta tanah Lot Bumiputra dipindahmilik kepada orang bukan Bumiputra. Kes-kes tersebut adalah seperti berikut :-

Kes (i)

Bagi pembangunan dalam sesuatu taman perumahan, sekiranya terdapat bukti-bukti yang sah bahawa harta tanah lot Bumiputra yang telah siap, tidak dapat dijual kepada pembeli Bumiputra dalam suatu jangkamasa tertentu (kebiasaannya lebih dari 6 bulan dari tarikh penjualan), pemaju/tuanpunya boleh memohon secara bertulis kepada Penguasa Negeri melalui Pejabat Tanah, bagi mendapatkan kebenaran untuk memindah milik harta tanah tersebut kepada pembeli bukan Bumiputra.

18 months ?

Kes (ii)

Bagi harta tanah milikan individu yang bertaraf lot Bumiputra, tuan punya boleh memohon kebenaran dari Penguasa Negeri melalui Pejabat Tanah, untuk memindah milik harta tanahnya kepada pembeli bukan Bumiputra dalam kes-kes tertentu. Dalam kes ini tuan punya perlu terlebih dahulu memberi alasan-alasan tertentu kepada Penguasa Negeri, mengapa penjualan ingin dibuat kepada pembeli bukan Bumiputra?

- b. Kesan Kebenaran Pindahmilik Yang Diberi Oleh Penguasa Negeri Ke Atas Lot Bumiputra

Bagi kedua-dua kes yang dinyatakan, kebenaran yang diberi hanyalah untuk memindah milik harta tanah lot Bumiputra tersebut kepada pembeli bukan Bumiputra sahaja. Taraf harta tanah tersebut iaitu Lot Bumiputra masih dikekalkan.

Sekiranya selepas pindahmilik harta tanah Lot Bumiputra kepada pembeli bukan Bumiputra telah diselesaikan (rujuk kepada Kes ii), harta tanah tersebut kemudiannya dipindah milik kepada pembeli Bumiputra, pindahmilik berikutnya kepada pembeli bukan Bumiputra perlu terlebih dahulu mendapat kebenaran dari Penguasa Negeri.

Contoh :-

- i. Harta tanah PTD 101 bertaraf lot Bumiputra milikan A pada tahun 1988.
Sekatan kepentingan pindahmilik tercatat dalam suratan hakmilik.
- ii. Pada tahun 1989, A ingin memindah milik kepada B - pembeli bukan Bumiputra.
- iii. Pada awal tahun 1990, B ingin memindahmilik kepada C - pembeli Bumiputra.
- iv. Pada akhir tahun 1990, C ingin memindah milik Lot PTD 101 kepada D - pembeli bukan Bumiputra .

Tahun	Proses Pindahmilik	Catatan
1988	A tuan punya harta tanah	A ialah Bumiputra. Sekatan kepentingan pindahmilik tercatat dalam surat hakmilik. Harta tanah bertaraf lot Bumiputra.
1989	A ingin memindahmilik kepada B	B - pembeli bukan Bumiputra. Di sini A perlu mendapatkan kebenaran pindahmilik dari Penguasa Negeri terlebih dahulu. Katakan kebenaran pindahmilik diperolehi.
Awal 1990	B ingin memindahmilik kepada C	<u>B</u> - tuan punya lot bertaraf Bumiputra. C - pembeli Bumiputra. B tidak perlu memohon kebenaran Penguasa Negeri untuk menjual dan seterusnya memindah milik harta tanah tersebut kepada C, sebab C ialah pembeli <u>Bumiputra</u> .
Akhir 1990	C ingin memindahmilik kepada D	<u>C</u> - tuan punya lot bertaraf Bumiputra. C - ialah Bumiputra. <u>D</u> - pembeli bukan Bumiputra. Di sini C perlu mendapat kebenaran pindahmilik dan Penguasa Negeri terlebih dahulu bagi tujuan pindahmilik <u>berikutnya</u> .

7.0 Kesimpulan

Berdasarkan penerangan di atas, maka di sini boleh dilihat betapa pentingnya bagi seseorang bakal pembeli harta tanah itu menyemak terlebih dahulu, keterangan/butir-butir hakmilik serta sekatan-sekatan kepentingan harta tanah yang ingin dimilikinya sebelum membuat sebarang keputusan.

Semakan butiran hakmilik harta tanah perlu dibuat di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik, tempat hak milik asal itu disimpan dan bukannya dari salinan hakmilik tuan punya/penjual. Mengapa ini perlu dilakukan ialah kerana surat hakmilik yang disimpan di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik adalah salinan yang asal dan semua urusan yang berkaitan dengan harta tanah tersebut selepas diberi milik akan dibuat melalui Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftaran Hakmilik dan didaftarkan ke dalam surat hakmilik yang asal. Ini berbeza dengan surat hakmilik yang di simpan oleh tuan punya/penjual, yang mana ianya adalah salinan sahaja, yang kemungkinan besar masih belum dikemaskinikan pendaftaran urusan-urusan terbaharu yang melibatkan harta tanah tersebut.

Contoh :

Urusan/bebanan terbaharu terhadap sesuatu harta tanah seperti, kaveat (surat tegahan), gadai, pengambilan balik tanah dsb. masih ada yang belum didaftarkan semasa salinan surat hakmilik diberi kepada tuan punya/penjual.

Berkaitan dengan sekatan kepentingan pindahmilik harta tanah, peruntukan serta kesannya terhadap transaksi pindahmilik kemudiannya perlu dikenalpasti terlebih dahulu. Kepada si pembeli, masalah yang berkaitan dengan peruntukan sekatan ini perlu diselesaikan dahulu sebelum baki harga harta tanah diserahkan kepada tuan punya. Perjanjian jual beli yang dibuat perlu mengambil kira peruntukan ini bagi mengawal kepentingan si pembeli agar sekiranya kebenaran yang perlu dipohon tidak dapat diperolehi oleh tuan punya/penjual, urusan jualbeli ini akan terbatal sama sekali.

Bagi menyemak butiran-butiran hakmilik sesuatu harta tanah, sesiapa pun boleh melakukannya di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran Hakmilik tempat surat hakmilik harta tanah tersebut disimpan dengan syarat-syarat berikut:-

- i. Kenalpasti nombor hakmilik, nombor lot, mukim dan daerah letaknya harta tanah itu ;
- ii. Pembayaran \$30.00 bagi setiap semakan hakmilik akan dikenakan oleh Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran Hakmilik khusus nya di Johor Bahru.

Rujukan

- Kanun Tanah Negara
Akta Parlimen No. 56 Tahun 1965
Terjemahan oleh Fakulti Undang-Undang, Universiti Malaya 1975.
- Pelbagai Contoh Suratan Hakmilik Harta Tanah.
- Pertanyaan/perbincangan di Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru.